



# COMUNE DI MASON VICENTINO

---

PROVINCIA DI VICENZA

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI

*Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 in data 02/07/2015*

## INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITA'	3
ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI	3
ART. 3 - VALUTAZIONE	3
ART. 4 - BENI ALIENABILI	3
ART. 5 - PROCEDURA DI VENDITA	4
ART. 6 - DIRITTO DI PRELAZIONE	4
ART. 7 - PROCEDURA APERTA	4
ART. 8 - OFFERTE	5
ART. 9 - AGGIUDICAZIONE	6
ART.10- GARE DESERTE	6
ART.11 - PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA	6
ART.12 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA	7
ART.13 – PERMUTA	7
ART.14 - DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE	7
ART.15 - PAGAMENTO	8
ART.16 - CONTRATTO	8
ART.17 - RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE	8
ART.18- NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE	8

## **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITÀ**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.05.1997 n. 127, le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Mason Vicentino, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454.

2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.

## **ART. 2 PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI**

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Mason Vicentino approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.

2. Nel Piano sono indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) il valore presunto di stima del bene.

3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi del 2° comma, lettera b) dell'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, viene approvato annualmente ed allegato al Bilancio di Previsione e deve essere altresì coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

4. Il Piano delle Alienazioni può essere, anche in corso d'anno, modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

## **ART. 3 VALUTAZIONE**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da personale tecnico comunale o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, da un professionista esterno appositamente incaricato. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.) e le spese per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc).

## **ART. 4 BENI ALIENABILI**

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed altre cause;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel piano delle alienazioni di cui al precedente art. 2, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.

3. La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.

## **ART. 5 PROCEDURA DI VENDITA**

1. Ai sensi della vigente normativa, la procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) procedura aperta ;
- b) preceduta negoziata preceduta da gara ufficiosa;
- c) procedura negoziata diretta;
- d) permuta.

3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata di norma con determinazione del competente Responsabile, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e secondo le modalità di cui agli articoli seguenti, ad eccezione delle ipotesi di cui al precedente comma 2 lett. c) e d), previa apposita deliberazione di giunta comunale di indirizzo.

## **ART. 6 DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore a base di gara pari o superiore a € 150.000,00 che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede con procedura aperta.

2. Per quanto a conoscenza dell'Ente, a coloro che godono del diritto di prelazione, è data notizia dell'offerta di vendita, mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata o altro mezzo legale di comunicazione, contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.

3. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

4. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile competente comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

5. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

6. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ad offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dal Responsabile competente. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio alla presenza dei suddetti concorrenti.

7. Viene inoltre riconosciuta, per i casi in cui la legge non preveda già un diritto di prelazione (come nel caso dei confinanti coltivatori diretti\*), precedenza di acquisto in favore dei confinanti del bene oggetto di alienazione. La prelazione può essere esercitata nel termine di quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune dell'esito di aggiudicazione, mediante apposita comunicazione scritta da far pervenire al Comune a cura del confinante. Sono considerati confinanti i titolari del diritto di proprietà dei beni immediatamente limitrofi secondo le risultanze catastali ovvero, in subordine, per gli appartamenti in condominio, i proprietari di altri appartamenti nel medesimo condominio.

[\*Prelazione prevista a favore dei confinanti coltivatori diretti di cui alle Leggi n. 590 del 26/05/1965, art. 8 e n. 817 del 14/08/1971, art. 7]

## **ARTICOLO 7 PROCEDURA APERTA**

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.

2. Salve le ipotesi di cui al successivo art. 12 lettere a) e b), è obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 3, sia pari o superiore a € 150.000,00 .

3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 3;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Mason Vicentino che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) gli Amministratori comunali ai sensi del successivo articolo 14 del presente regolamento;
- d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.

5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.

6. Quando il prezzo a base di gara sia pari o superiore a € 150.000,00, gli avvisi vengono pubblicati per estratto su minimo un quotidiano a diffusione locale, almeno quindici giorni precedenti a quello fissato per l'incanto.

7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.

8. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.

9. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.

10. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

## **ART. 8 OFFERTE**

1. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita Commissione, nominata secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

2. Le offerte per essere valide devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute fuori tempo non sono ammessi reclami.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale, con offerte mediante numeri interi, sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

5. Sono ammesse offerte per procura rilasciata mediante atto notarile.
6. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

### **ART. 9 AGGIUDICAZIONE**

1. L'aggiudicazione provvisoria è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.
2. Nel caso in cui il bando di asta pubblica contempli il diritto di prelazione, all'aggiudicazione provvisoria farà seguito il preliminare di vendita, con indicati i dati anagrafici dell'aggiudicatario provvisorio, il prezzo della vendita e tutte le norme pattuite, nonché la clausola per l'eventuale prelazione.
3. Nel caso in cui nessun soggetto abbia esercitato il diritto di prelazione, nei modi e nei tempi contemplati dalle norme di cui al presente Regolamento, si procederà all'aggiudicazione definitiva a favore del soggetto aggiudicatario provvisorio, mentre, nel caso di esercizio di prelazione, l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata come previsto dalle norme innanzi richiamate.
4. Nel caso in cui il bando di asta pubblica non contempli il diritto di prelazione il Verbale di gara è definitivo e, conseguentemente, non sarà necessario la stipula del preliminare di vendita.
5. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire nei tempi e nei modi che risulteranno necessari in relazione alle esigenze e disponibilità del Comune.
6. Gli esiti della gara sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

### **ART.10 GARE DESERTE**

1. Qualora la prima procedura aperta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo, se ritenuto opportuno, fino ad un massimo del 10%.
2. Dal secondo incanto andato deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla vendita mediante procedura negoziata come previsto dai successivi articoli, all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

### **ART. 11 PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA**

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa, con o senza pubblicazione di avviso, è ammessa:
  - a) quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato ai sensi art.3, non superi Euro 150.000,00.
  - b) nelle ipotesi di procedure aperte andate deserte di cui al precedente art.10;
2. La procedura è svincolata da particolari formalità, spetterà alla Giunta comunale individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. Per quanto compatibili e repute consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali previste negli articoli precedenti, con riguardo alle procedure aperte.
4. Nei casi di cui all'art.10, il prezzo a base di gara informale può essere rideterminato, entro un limite di ribasso non maggiore del 20 (venti) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 3.
5. Il Responsabile competente avvisa gli interessati della gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.
6. Nel giorno stabilito dall'invito l'apposita Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
7. L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile Competente a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.

## **ART. 12 PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA**

1. La Giunta Comunale - al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Onlus, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio - può con proprio provvedimento ammettere la trattativa privata diretta ed autorizzare la vendita, nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 10;
- f) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad € 20.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

2. Con lo stesso provvedimento la Giunta procederà alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dal precedente comma, indicandone prezzo e condizioni. Di detto provvedimento viene data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi sull'albo pretorio e sul sito del Comune.

3. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. n. 827/1924, sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare.

4. Il prezzo a base della contrattazione può essere rideterminato, entro un limite di ribasso non maggiore del 20 (venti) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 3.

5. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al precedente articolo 11.

6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Responsabile competente dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

## **ART. 13 PERMUTA**

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati o altri soggetti pubblici purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nel Piano delle vendite, deve essere preceduta da atto di indirizzo della Giunta comunale, nel quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.

3. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto secondo la procedura indicata dall'art. 12.

## **ART. 14 DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE**

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.

2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

### **ART. 15 PAGAMENTO**

1. Il pagamento è effettuato prima o contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita ed in unica soluzione.
2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nel bando/avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
3. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, previo indirizzo di Giunta Comunale, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad una massimo di 12 rate mensili. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.
4. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni per importi inferiori ad € 20.000,00

### **ART. 16 CONTRATTO**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. Nel caso il contratto venga rogato dal Segretario Comunale, l'acquirente è tenuto a versare al Comune di Mason Vicentino gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

### **ART. 17 RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE**

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

### **ART. 18 NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamenti vigenti in materia.
2. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività del provvedimento consigliare di approvazione del presente Regolamento.